

Schwabach

Seltene Kapitalanlage: Zwei Wohnungen im Zweifamilienhaus mit großem Garten in Schwabach – Vermietetes Dachgeschoss und freies Obergeschoss!

Objektnummer: 24431017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 244 m²

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick

Objektnummer	24431017
Wohnfläche	ca. 105 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises 3,57
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	223.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



WICHTIGER DENN JE - UNABHÄNGIGER ZINSVERGLEICH

MIT DEM BESTEN ZINS AUS
ÜBER 500 DARLEHENSGEBERN

Nutzen Sie - gerade in Zeiten stark
gestiegener Zinsen - unsere umfassen-
de Finanzierungsberatung, für neue oder
auch bestehende Finanzierungen.

JETZT BERATEN LASSEN



www.vp-finance.de

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

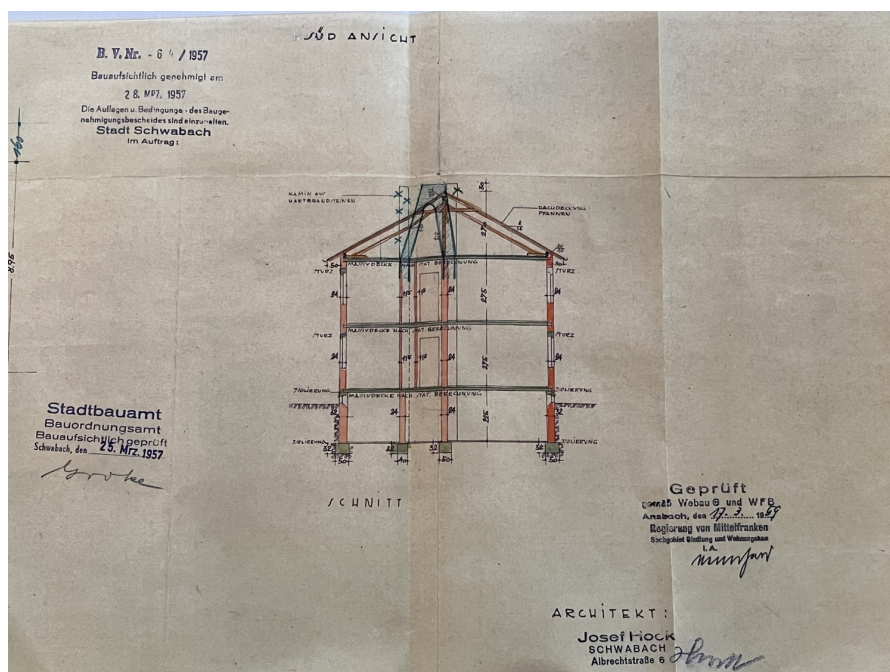




Ionela Harosa
Geschäftsstelleninhaberin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09122 - 88 59 168
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com



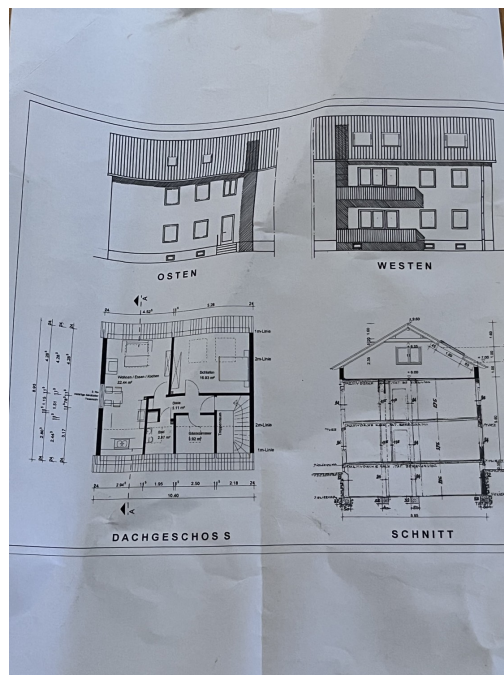
Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Die Immobilie



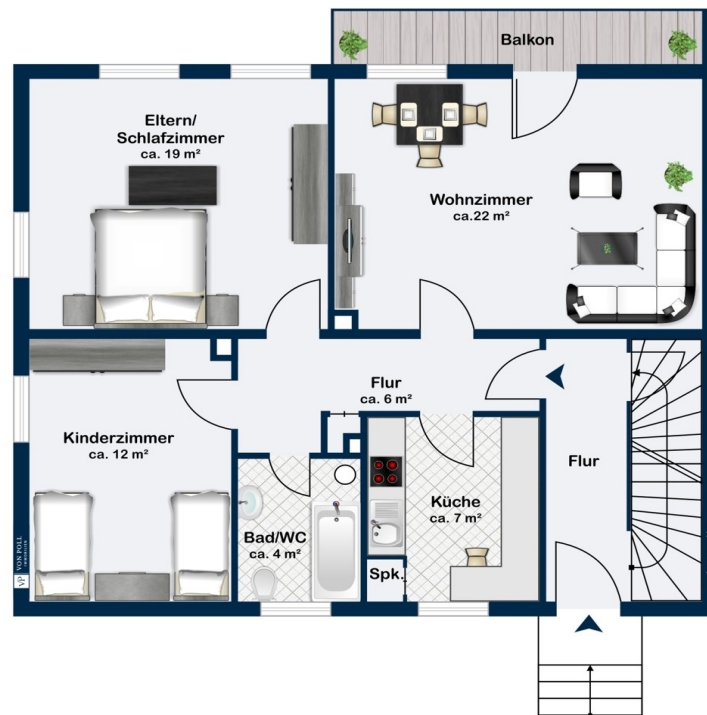
Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

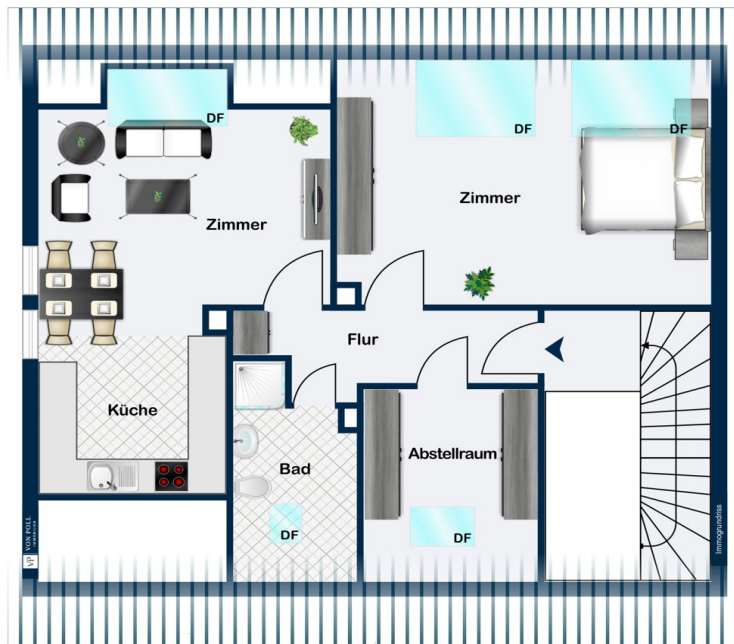
Die Immobilie



Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Ein erster Eindruck

Erleben Sie das romantische Leben am Rande eines wunderschönen Feld- und Waldnaturschutzgebiets. In diesem Zweifamilienhaus gibt es zwei Eigentümer. Zum Verkauf steht die Immobilie, die dem Eigentümer des Obergeschosses und Dachgeschosses gehört. Das Erdgeschoss gehört einer anderen Eigentümerin und wird nicht mitverkauft. Der Garten wurde ebenfalls aufgeteilt, und zu der zum Verkauf stehenden Immobilie gehören 244 Quadratmeter Garten. Diese charmante Wohnimmobilie erstreckt sich über das Obergeschoss und das Dachgeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses und bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und modernem Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse und wurde im Jahr 1960 erbaut. Es wurde kontinuierlich modernisiert, mit einem Dachgeschoss-Ausbau im Jahr 2018 und der Erneuerung der Fenster und der Heizung. Die Wohnfläche von 105 Quadratmetern verteilt sich auf 4,5 Zimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle und großzügige Räume sowie ein großer Balkon, der sich perfekt für entspannte Morgenstunden oder romantische Abendessen eignet. Der Ausblick ins Grüne lässt Sie den Alltagsstress vergessen und lädt zum Verweilen ein. Das Dachgeschoss, welches einen separaten Eingang besitzt und derzeit vermietet ist, bietet zusätzliche 1,5 Zimmer, eine voll ausgestattete Küche und ein modernes Badezimmer. Diese Ebene eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder als eigenes Reich für heranwachsende Kinder. Die Flexibilität dieser Räumlichkeiten eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die sich an Ihre Lebenssituation anpassen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten auf einem 244 Quadratmeter großen Grundstück. Hier können Kinder unbeschwert spielen und sich austoben, während die Erwachsenen bei einem kühlen Getränk die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Der Garten bietet zudem viel Potenzial, um ein wahres Schmuckstück der Natur zu kreieren – sei es durch einen liebevoll angelegten Blumengarten oder einen gemütlichen Grillplatz für Sommerabende. Vor dem Haus stehen Ihnen ein-zwei Parkplätze zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Die unmittelbare Nähe zu einem Feld- und Waldnaturschutzgebiet verspricht wunderbare Spaziergänge und Momente der Entspannung in der Natur. Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit, das Beste aus beiden Welten zu genießen: ein Leben in der Natur und gleichzeitig der Komfort und die Flexibilität einer modernisierten Wohneinheit. Perfekt für Familien, Paare oder Investoren, die eine wertvolle Immobilie in einer idyllischen Lage suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um eine Besichtigung zu vereinbaren und das Potenzial dieser besonderen Immobilie selbst zu erleben.

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Alles zum Standort

Die ausgezeichnete Infrastruktur der Umgebung gewährleistet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Die Nahverkehrsanbindung ist äußerst komfortabel, mit Bushaltestellen direkt in der Nähe und einem Bahnhof, der bequem zu Fuß erreichbar ist. Dadurch wird eine problemlose Mobilität für die Bewohner ermöglicht, sei es für den täglichen Pendelverkehr zur Arbeit oder für Ausflüge in die Stadt und darüber hinaus. In der direkten Umgebung dieser Immobilie finden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, die das Leben bereichern. Ein nahegelegener Park bietet Möglichkeiten zum Joggen, Radfahren und Entspannen im Grünen, ideal für aktive Familien und Naturliebhaber. Zudem gibt es in der Nähe Sportvereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten für die ganze Familie anbieten, von Fußball und Tennis bis hin zu Schwimmkursen, um die Freizeit aktiv und abwechslungsreich zu gestalten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls leicht zu erreichen, mit Supermärkten, Geschäften und kleinen Läden in unmittelbarer Nähe. Dies macht den täglichen Einkauf und Besorgungen äußerst praktisch und zeitsparend, sodass Sie mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben haben. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Bildungseinrichtungen von großem Vorteil. Dies schafft eine förderliche Umgebung für Kinder, um zu lernen, zu wachsen und sich zu entwickeln, ohne lange Wege zurücklegen zu müssen.

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 223.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24431017 - 91126 Schwabach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com